

**BU Nr. 087/2019****Bebauungsplan nach § 13b Baugesetzbuch mit örtlichen Bauvorschriften  
"Furchgasse" im Stadtteil Schnait  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	09.05.2019	öffentlich
Gemeinderat	23.05.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften „Furchgasse“ in Weinstadt Schnait. Die Durchführung findet im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB statt. Für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) ist der Lageplan vom 12.04.2019 (Anlage 01) maßgebend.
- 2.) Beschluss der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behörden u. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	40.127 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	200.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

- 4.2. Planen, Bauen, Wohnen –
  - 4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität
  - 4.2.5 Demographie gerechtes Wohnen
  - 4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur
- 4.7.1 Energie und Klima – Ressourceneffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit
- 4.8.1 Landschafts- und Naturschutz

**Verfasser:**

17.04.2019, Stadtplanungsamt, D. Wagner

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	23.04.2019
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	23.04.2019
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	24.04.2019
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	24.04.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	25.04.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	25.04.2019

## Sachverhalt:

Die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts "Furchgasse" im Ortsteil Schnait, geht auf den bestehenden und weiter wachsenden Druck des Wohnungsmarktes zurück. Am südlichen Ortsrand von Schnait soll westlich der Buchhaldenstraße ein ca. 1,67 ha großes Wohnbaugebiet entstehen. Dabei grenzen im Norden und Osten Wohnbebauung, im Süden das Landschaftsschutzgebiet "Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen" und im Westen die Talauen des Beutelsbachs an. Hochwassergefahrenbereiche der Aue werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befinden sich zwei außerhalb des heutigen Siedlungsrandes liegende Wohngebäude in der Wiesentalstraße 103 und 105, die somit mit in den Siedlungskörper eingebunden werden. Das südliche Ende des Geltungsbereichs wird durch eine bestehende Feldscheune markiert.

Am 04.04.2019 wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Technisches Ausschusses der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan „Furchgasse“ im Ortsteil Schnait gebilligt. Auf Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs wurde der nun vorliegende Bebauungsplanvorentwurf entwickelt.

Aufgrund der Größe der geplanten Wohnbebauung unter 10.000 m<sup>2</sup> (Überbaubare Wohnbaufläche = 4.624 m<sup>2</sup>) kann und wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Umweltbericht / Grünordnungsplanung durchgeführt. Eine Eingriffs- / Ausgleichskompensation über eine qualifizierte Ökopunktbilanzierung soll allerdings, zu einem späteren Zeitpunkt, noch durchgeführt werden. Mit dem Plangebiet soll neben der Schaffung von Wohnraum auch ein städtebaulich harmonischer Zusammenschluss zwischen den westlich jenseits des Bachs und seines Auenbereichs gelegenen Konversionsflächen und der östlich und nördlich gelegenen Wohnbebauung erreicht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen circa 25 Gebäude mit circa 60 Wohneinheiten zu errichten. Damit wird zukünftig Wohnraum für mehr als 120 Einwohner bereitgestellt. Eine maßvolle Durchmischung, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäuser findet sich im Gebiet wieder. Die Gebäudehöhen orientieren sich am gewachsenen Bestand in Schnait und sollen 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss nicht überschreiten. Die Ausgestaltung der Gebäude richtet sich im Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Buchhaldenstraße nach der angrenzenden Bestandsbebauung; so werden Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach ermöglicht. Am Anschluss der Wiesentalstraße ist ein Mehrfamilienhaus mit Satteldach vorgesehen. Die Dachlandschaft in den zentralen und südwestlichen Bereichen wird durch das extensiv begrünte Flachdach geprägt. Mit dem angestrebten Ziel ein Wohngebiet nach den Kriterien des European Energy Award (EEA) zu gestalten, ist eine ökologische und energiesparende, bzw. gewinnende Gestaltung der Gebäude und somit auch der Dachflächen erforderlich. Die vorgesehenen und überwiegend begrünten Flachdächer lassen eine gute solare Nutzung zu.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans sollen die Kriterien des EEA aufgegriffen und erfüllt werden. Im Gemeinderat wurden die Kriterien des EEA am 28.03.2019 (BU 048/2019) beschlossen und sollen im Zusammenhang von Bebauungsplanverfahren, städtebaulichen Verträgen sowie Wettbewerben, wenn möglich, berücksichtigt werden. Ein Konzept zur Nahwärmeversorgung wird bereits außerhalb des Geltungsbereichs zur Versorgung des Gebiets angedacht. Eine Retentionsfläche im Nordwesten sorgt für die notwendige Rückhaltung von Niederschlagswasser vor der Weiterleitung in den Beutelsbach. Der daran angrenzende Spielplatz kann durch seine Lage auch von den bestehenden Siedlungsbereichen gut erreicht werden. Eine naturnahe Gestaltung mit heimischen Laubbäumen und Naturspielelementen wirkt als soziales und generationsübergreifendes Gemeinschaftselement für den südlichen Ortsrand von Schnait. Möglichst frühzeitig soll bei der Wege- und Gebäudeplanung eine benötigte Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

Aussagen bezüglich der Schallemissionen (Schallgutachten) und der Bodenbeschaffenheit (bodenkundliche Gutachten) im Geltungsbereich werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch Fachgutachten aufgenommen und dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Übergang zur im Süden angrenzenden freien Landschaft, der als Landschaftsschutzgebiet besondere Bedeutung zukommt, ist mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen als Siedlungsabschluss gestaltet. Im Gebiet werden großkronige, mittelkronige sowie kleinkronige Bäume, je nach Flächenverfügung, verwendet. Ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude am südlichen Rand ist innerhalb des Geltungsbereiches erfasst und planungsrechtlich gesichert. Da der Großteil des Gebiets als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, wird durch den nichtüberbaubaren Flächenanteil eine gute Durchgrünung des Gebiets angestrebt.

Aussagen betreffend des Artenschutzes wurden anhand von artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehungen am 23.05.2018, 25.05.2018, 02.07.2018 und 03.04.2019 des Geländes durch fachkundige Biologen durchgeführt und sind der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt.

Die ersten städtebaulichen Planungsschritte wurden frühzeitig mit den Grundlagen der verkehrlichen Erschließung sowie mit den verantwortlichen Fachbereichen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur abgestimmt. Ein koordinierter Bestandsplan mit der vollständigen Leitungsinfrastruktur liegt als Erschließungsplanungsgrundlage vor. Die Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger wird unter anderem aus Gründen der Möglichkeit zur Durchführung eines konsequenten Projektmanagements empfohlen.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Buchhaldenstraße (K 1862). Im Gebiet selbst sind, bei Berücksichtigung eines geregelten Verkehrsflusses, die Erschließungsstraßen auf das notwendige Minimum reduziert um den Flächenverbrauch und den Erschließungsaufwand so gering als möglich zu halten. Dennoch können durch die Planung ausreichend öffentliche Stellplätze geschaffen werden, um den zukünftigen Bewohnern und Besuchern das Abstellen von Fahrzeugen zu ermöglichen.

#### Anlagen:

- 01 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 12.04.2019
- 02 Bebauungsplanvorentwurf „Furchgasse“, Planteil
- 03 Bebauungsplanvorentwurf „Furchgasse“, Textteil mit örtlichen Bauvorschriften
- 04 Bebauungsplanvorentwurf „Furchgasse“, Begründung mit artenschutzrechtlicher Prüfung
- 05 Lageplan mit Luftbild / Orthophoto vom März 2017
- 06 Lageplan mit Flächennutzungsplan des Planungsverbandes (PUR)
- 07 Lageplan mit Hochwassergefahrenkartierung der LUBW